# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo et RMR de Guelph

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

## Table des matières


1 Kitchener-Cambridge-Waterloo faits saillants
2 Marché du neuf : 2015 verra moins de mises en chantier d'appartements
3 Marché de la revente : l'équilibre du marché sera propice à une plus forte croissance des prix
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation montera en 2015
5 Tendances économiques : légère croissance de l'emploi en 2015
5 Tendances en bref
6 Risques associés aux prévisions
7 Guelph faits saillants
7 Marché du neuf : les mises en chantier ralentiront en 2015
8 Marché de la revente : la demande sera plus forte en 2015
9 Marché locatif : Le taux d'inoccupation montera en 2015
9 Tendances économiques : l'emploi continue de croître
9 Risques associés aux prévisions
10 Perspectives concernant les taux hypothécaires
11 Resumé des prévisions

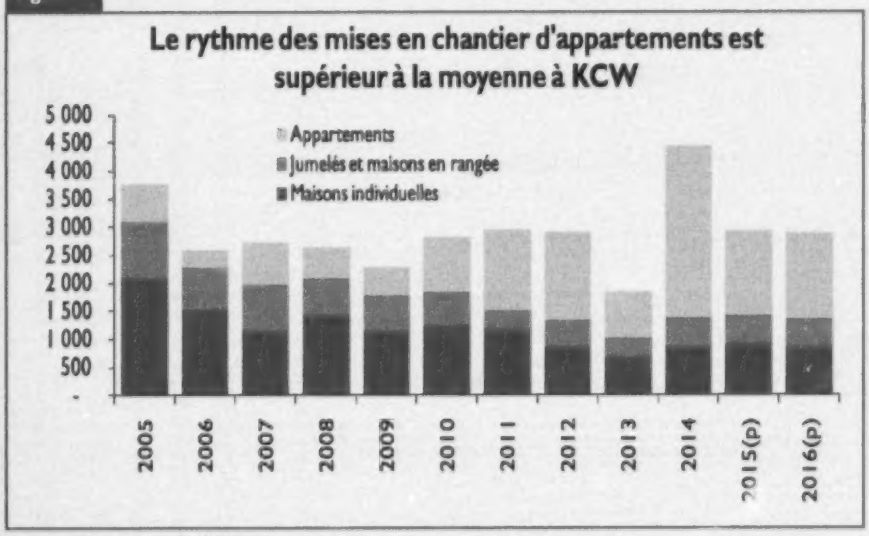

# Kitchener-Cambridge-Waterloo

## Faits saillants

- Moins d'habitations seront mises en chantier en 2015, car le nombre d'appartements diminuera.
- La demande de logements existants demeurera vigoureuse.
- Le marché de la revente sera équilibré et la croissance des prix ralentira.
- Le taux d'inoccupation moyen s'accroîtra en 2015, puis se stabilisera en 2016.

Figure 1

**Le rythme des mises en chantier d'appartements est supérieur à la moyenne à KCW**




Source et prévisions : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.


**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché du neuf : 2015 verra moins de mises en chantier d'appartements

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations diminueront en 2015 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener-Cambridge-Waterloo (KCW), car le nombre d'appartements commencés sera inférieur au total record de 2014. Il demeurera néanmoins supérieur à la moyenne de la dernière décennie, grâce à la demande engendrée par les étudiants, les immigrants, les jeunes ménages et les personnes âgées. Les mises en chantier de logements individuels et de maisons en rangée devraient rester proches des niveaux de 2014. En 2016, le rythme et la nature de la construction résidentielle ne devraient guère changer.

La construction de maisons individuelles progressera un peu en 2015, puis connaîtra un léger repli en 2016. Le prix moyen de cette catégorie d'habitations affiche une tendance à la baisse parce que les promoteurs ont répondu à la demande accrue d'unités bas de gamme. Toutefois, à part pour les matériaux de construction les promoteurs voient leurs coûts grimper sans cesse, et ils ont plus de difficulté à offrir sur le marché des maisons individuelles à bas prix. La tension modérée du marché de la revente entraînera un certain débordement de la demande sur le marché du neuf. L'offre de terrains constructibles constitue un obstacle à l'accroissement des mises en chantier de logements individuels, car les constructeurs ont du mal à trouver les parcelles dont ils ont besoin. Dans la plupart des cas, ce n'est pas la quantité de terrains disponibles qui fait difficulté, mais la viabilisation nécessaire à l'obtention du permis de construire. La pénurie d'ouvriers qualifiés et l'âge des travailleurs constituent un problème à plus long terme dont souffre déjà la construction résidentielle. Les travailleurs âgés prennent leur retraite et les métiers ne comptent pas assez d'apprentis pour répondre à la demande croissante. Selon une enquête menée en mars 2015 par le Secrétariat ontarien à la construction, près des trois quarts des entrepreneurs du Sud-Ouest de l'Ontario ont déclaré avoir manqué d'ouvriers qualifiés l'an dernier. Les charpentiers et les électriciens, en particulier, étaient rares.

Un raffermissement de la demande dans les fourchettes de prix inférieures se traduira, en 2015 comme en 2016, par un nombre stable de mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée. À l'instar de la tendance observée sur le marché de la revente, la plus forte demande sur le marché du neuf est celle qui vise les habitations dont le prix se situe entre 250 000 et 350 000 $. Les promoteurs ont répondu en bâtissant davantage de logements de cette gamme. Les constructeurs de maisons en rangée attirent plus d'acheteurs que la moyenne.

Les mises en chantier d'appartements en copropriété diminueront sensiblement en 2015, avant de se redresser un peu en 2016. Comme plus de 2 300 unités étaient en construction à la fin de mars, les promoteurs retardent la mise en chantier de nouveaux immeubles jusqu'à ce que la production actuelle approche de l'achèvement. La construction du Système léger sur rail (SLR) lon a commencé. Des ensembles de copropriétés continueront à voir le jour près du corridor du SLR. La plupart des terrains à proximité des futurs arrêts du train léger ont déjà été achetés par des promoteurs, par anticipation de la demande de nouveaux aménagements commerciaux et résidentiels. Les ensembles à utilisations mixtes qui verront le jour comprendront des immeubles d'appartements avec commerces au rez-de-chaussée. Plusieurs ensembles sont en cours de planification ou à l'étape de la vente à KCW. Les appartements en copropriété sont des habitations plus abordables que les maisons individuelles. Ils sont recherchés en raison de l'évolution démographique qui favorise les petits ménages, en particulier ceux qui ne comprennent qu'une personne. Des investisseurs achètent aussi des appartements en copropriété dans le but de les louer à des étudiants et à de jeunes professionnels.

Les mises en chantier d'appartements décroîtront en 2015 et en 2016, car le nombre de logements pour étudiants déjà en construction et les quelques ensembles planifiés suffiront à satisfaire la demande étudiante. Les inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire de KCW se sont stabilisées. Dans les cinq prochaines années, le nombre de personnes ayant entre 15 et 24 ans diminuera à la fois en Ontario et dans la région de Waterloo. La diminution du nombre de personnes de ce groupe d'âge caractérisé par les étudiants sera peut-être partiellement compensée par un plus grand nombre d'étudiants étrangers. Depuis 2009, ceux-ci ont été chaque année plus nombreux à obtenir l'autorisation d'étudier en Ontario. En outre, on s'attend à ce que les jeunes de 15 à 24 ans s'inscrivent à l'université en plus forte proportion et qu'un plus grand nombre fréquente un établissement d'enseignement

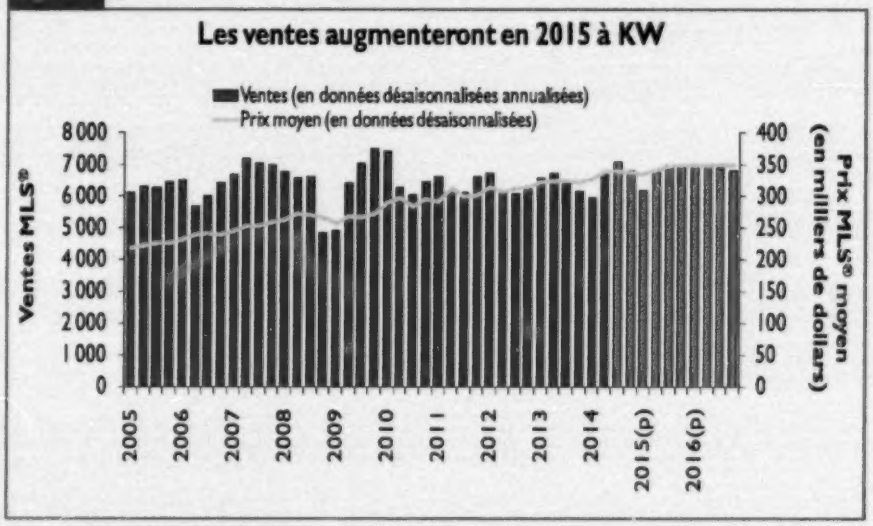
supérieur. Le nombre d'étudiants aux études supérieures à l'Université de Waterloo a aussi augmenté chaque année de 2009 à 2013. La demande de logements expressément destinés à la location demeurera vigoureuse. Le taux d'inoccupation est descendu à 2,3 % en 2014. En raison de la forte demande engendrée par les immigrants, les jeunes ménages et les personnes âgées, une nouvelle offre de logements deviendra nécessaire.

## Marché de la revente : l'équilibre du marché sera propice à une plus forte croissance des prix

Les transactions conclues par l'entremise de la Kitchener-Waterloo Association of Realtors® augmenteront un peu en 2015 et en 2016. Comme l'on s'attend à ce que la Banque du Canada attende le début de l'an prochain pour hausser son taux d'escompte, la demande restera relativement stable jusqu'à la fin de 2016. Les ventes progresseront de 2,3 % en 2015 et de 1,5 % en 2016. Elles seront favorisées par la faiblesse persistante des taux hypothécaires, la croissance constante de l'emploi et de la migration.

L'emploi continuera d'appuyer la demande de logements. Sa croissance se poursuivra : elle atteindra 2,1 % en 2015 et 1,7 % en 2016. La faiblesse du dollar canadien se traduira par une demande accrue de produits manufacturés. Près de 20 % des emplois de KCW sont dans le secteur de la fabrication. L'expansion du marché du travail favorisera la croissance des ventes de logements existants en 2015 et en 2016. L'accroissement de l'emploi pour le groupe des 25 44 ans en 2014 a stimulé et stimulera les achats d'habitations, tant par les accédants à la propriété que par les acheteurs déjà propriétaires. L'augmentation des postes à temps plein durant l'année écoulée soutiendra la demande de logements.

Figure 2




Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI) (MLS®); SCHL (prévisions)
Nota : Le nombre trimestriel des ventes est désaisonnalisé et multiplié par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les données sur les prix sont désaisonnalisées.

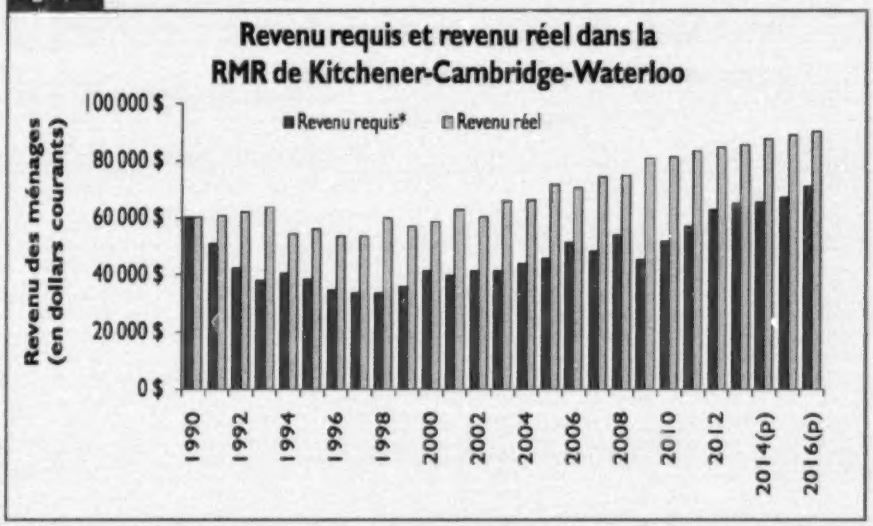
Les ventes d'habitations de plus de 300 000 $ se sont accrues, signe que les acheteurs déjà propriétaires sont plus présents dans le marché. Les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée se sont vendus en plus grand nombre. Le revenu requis[1] pour acheter une habitation existante de prix moyen dans la RMR augmentera en raison du renchérissement annuel d'environ 2 % que connaîtront les logements du marché de la revente. Il s'accroîtra plus que le revenu moyen des ménages, ce qui freinera les ventes, en particulier dans le cas des accédants à la propriété. Comme les taux hypothécaires sont stables, rien ne les pressera à acheter un logement pendant la majeure partie de 2015. Les accédants à la propriété se feront plus nombreux vers la fin de cette année et au début de l'an prochain, par anticipation du relèvement des taux hypothécaires.

Les nouvelles inscriptions demeureront abondantes. Les propriétaires-occupants seront plus enclins à mettre leur habitation en vente après avoir constaté que les prix ont gagné environ 4 % lors de chacune des deux dernières années. Leur progression a été supérieure au rythme de l'inflation au cours des quatre derniers trimestres. Les acheteurs déjà propriétaires

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

étant plus nombreux, les nouvelles inscriptions ont augmenté. L'équilibre se maintiendra toutefois sur le marché de la revente. En 2015, le prix moyen dépassera celui enregistré en 2014 de 1,8 % pour atteindre 344 000 $. En 2016, il gagnera 1,7 % et montera à 350 000 $. La croissance des prix ralentira et sera plus proche de celle des salaires en 2015 et en 2016. Les charges de remboursement hypothécaire augmenteront. Les salaires ne progressant pas au même rythme que les prix, l'acquisition d'un logement deviendra un peu plus difficile. L'abordabilité de la propriété est néanmoins supérieure à KCW qu'à Hamilton et dans la région du Grand Toronto (RGT).

Figure 3




Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

## Marché locatif : le taux d'inoccupation montera en 2015

Le taux d'inoccupation progressera de 2,7 % en 2015, car l'offre de logements locatifs augmentera plus que la demande. On assistera cette année à un accroissement des achèvements de logements locatifs, qu'il s'agisse d'habitations pour étudiants ou d'appartements construits expressément pour la location, de même qu'à une hausse des unités en copropriété disponibles sur le marché locatif. La demande locative restera stable en 2015. Même si les inscriptions dans les trois établissements postsecondaires de KCW se sont stabilisées, les étudiants resteront un moteur très important de la demande locative. Celle-ci s'intensifiera encore du fait des jeunes ménages, des immigrants et des personnes âgées. La région de Waterloo attire un nombre constant d'immigrants et de jeunes ménages, qui tendent à s'installer d'abord en location après leur arrivée. Fait contrepoids à cette demande l'accession des locataires à la propriété, même si l'écart se creuse entre le coût de la location et les charges de remboursement hypothécaire. Les coûts augmenteront plus pour les propriétaires que pour les locataires; ceux-ci profiteront du taux légal d'augmentation des loyers fixé à 1,6 % en 2015 par les autorités ontariennes, un pourcentage un peu inférieur au rythme de croissance des prix des habitations. La majoration des loyers des ménages qui occupent un logement locatif dans un immeuble bâti avant 1990 ne peut pas excéder le taux légal. Environ 80 % des appartements à louer de KCW ont été construits avant 1990.

Plusieurs immeubles locatifs et ensembles d'appartements en copropriété sont en construction dans le quartier entourant l'Université de Waterloo et l'Université Wilfrid Laurier. La région de Waterloo compte déjà une des plus importantes concentrations d'étudiants postsecondaires en Ontario. Elle est en pleine transformation : des immeubles plus anciens qui n'accueillaient que des locataires étudiants y sont démolis et remplacés par une combinaison de nouveaux ensembles locatifs d'initiative privée et d'appartements en copropriété. Beaucoup de ces appartements sont achetés par des investisseurs qui les loueront à des étudiants ou à de jeunes professionnels. Il y a actuellement plus de 2 200 logements locatifs et appartements en copropriété en construction dans la ville de Waterloo. À l'avenir, la demande locative des étudiants se déplacera plus loin, grâce au train léger qui leur permettra de se rendre rapidement aux universités. Les étudiants seront attirés par les nouveaux immeubles, laissant des logements anciens vacants, notamment des appartements en sous-sol et des maisons.

Le taux d'inoccupation baissera légèrement en 2016 pour s'établir à 2,5 %. L'offre locative continuera de s'accroître l'an prochain, mais les unités achevées seront moins nombreuses qu'en 2015. La demande s'intensifiera un peu en raison de l'amélioration de l'emploi pour les jeunes adultes, de la demande vigoureuse provenant des étudiants et des personnes âgées et de flux migratoires constants. Les ménages locataires seront plus nombreux à accéder à la propriété au début de 2016, par anticipation du relèvement des taux hypothécaires l'an prochain. Toutefois, l'écart croissant entre le coût de la location et celui de la propriété rendra la transition de l'état de locataire à celui de propriétaire-occupant plus difficile à mesure que l'abordabilité décroîtra.

À long terme, le groupe d'âge des 15 24 ans diminuera, ce qui réduira la formation de ménages. Toutefois, le nombre inférieur de jeunes ménages louant un logement sera compensé par la demande accrue des personnes âgées quittant leur grande demeure.

## Tendances économiques : légère croissance de l'emploi en 2015

L'économie soutiendra la demande de logements jusqu'en 2016. Le taux de chômage reculera quelque peu, car la croissance de l'emploi sera supérieure à celle de la population active.

L'emploi n'a cessé de s'améliorer à KCW depuis 2010. L'économie diversifiée de la RMR a pu croître malgré les mises à pied effectuées par plusieurs entreprises locales au cours des dernières années. Selon les prévisions, l'emploi croîtra de 2,1 % en 2015, puis de 1,7 % en 2016.

Selon la récente enquête Employer One de Planification de main-d'œuvre de l'Ontario, 81 % des employeurs de la région de Waterloo ont embauché en 2014 et 71 % comptent le faire dans les douze prochains mois. Ces chiffres appuient les prévisions de croissance de l'emploi en 2015. La faiblesse du dollar canadien par rapport au dollar américain rend les exportations vers les États-Unis moins coûteuses pour les consommateurs américains. Les exportations augmenteront et le secteur manufacturier de KCW en bénéficiera. Environ 20 % des emplois de la RMR sont dans le secteur de la fabrication. Le bâtiment est un autre secteur qui montrera de la vigueur en 2015. La création d'emplois y sera favorisée par la construction du SLR ainsi que par les nombreux ensembles résidentiels et projets non résidentiels dont la réalisation est en cours ou planifiée. Le secteur des technologies de l'information et des communications est, lui aussi, en croissance. Les entreprises en démarrage se sont rapidement multipliées. Des sociétés bien établies, comme Google et Open Text, investissent dans la région de Waterloo.

## Tendances en bref

| Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation | |
|---|---|
| Taux hypothécaires | Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel. |
| Emploi | À KCW, l'emploi croîtra de 2,1 % en 2015, puis de 1,7 % en 2016. L'amélioration de l'emploi fera augmenter la demande sur le marché de l'habitation. |
| Revenu | Le revenu moyen progressera d'environ 1,5 % par année jusqu'en 2016. La croissance du revenu sera inférieure à celle des prix aussi bien en 2015 qu'en 2016. |
| Migration nette | La migration nette positive continuera de stimuler la demande de logements de toutes catégories, surtout celle d'unités locatives. En 2015, une légère augmentation de l'afflux migratoire apportera une meilleure assise à la demande de logements. |
| Marché de la revente | Les ventes croîtront de 2,3 % en 2015 et se chiffreront à 6 800. En 2016, elles augmenteront de 1,5 % pour atteindre le total de 6 900. Le marché sera équilibré. La hausse graduelle du nombre d'inscriptions modérera les gains au chapitre des prix. |

## Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

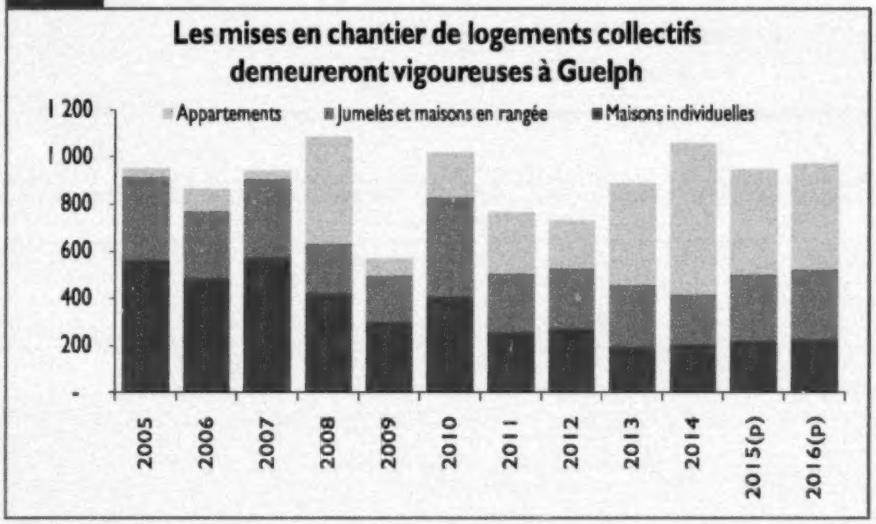
- Si la demande de biens canadiens ne se matérialise pas comme prévu, la croissance de l'emploi à KCW sera inférieure aux attentes, ce qui aura un effet négatif sur la demande de logements.
- En dépit de l'effet net positif sur le plan mondial de la baisse des cours du pétrole, la croissance mondiale a été décevante au premier trimestre. Il y a un risque de faiblesse économique mondiale prolongée et d'une croissance des prix anémique, voire négative.
- L'expansion des économies de marché émergentes (EME) pourrait décevoir. En Chine, les prévisions de croissance économique ont été révisées à la baisse, à près de 7 %.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables aux chocs défavorables. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur d'autres pans de l'économie et sur l'inflation.
- Un des facteurs de risque favorables pour nos perspectives est lié à la croissance économique aux États-Unis : si cette croissance était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

# Guelph

## Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations, exceptionnellement vives en 2014, ralentiront en 2015.
- Les ventes de logements existants augmenteront en 2015 et en 2016.
- Les prix poursuivront leur ascension, mais à un rythme plus modéré.
- Le marché locatif demeurera serré et le taux d'inoccupation montera un peu en 2015.

Figure 4




Source et prévisions : SCHL

## Marché du neuf : les mises en chantier ralentiront en 2015

La construction résidentielle ralentira en 2015, à mesure que le volume d'appartements commencés, important en 2014, diminuera. Les mises en chantier seront stables en 2016. Le nombre d'appartements commencés n'atteindra pas les niveaux record de 2014, mais restera au-dessus des moyennes historiques. Les mises en chantier d'appartements sont conformes aux objectifs d'intensification de la ville de Guelph et à ceux de l'initiative « Place à la croissance ». La pénurie de terrains à bâtir enregistrés limite la construction d'habitations avec entrée privée. Cependant, la tension du marché de la revente et la forte demande engendrée par les migrants feront en sorte qu'il se commencera un peu plus de maisons individuelles, de jumelés et de maisons en rangée en 2015. L'influence des facteurs qui stimulent la demande cette année continuera de se faire sentir l'an prochain, de sorte que les mises en chantier seront légèrement plus nombreuses en 2016.

Selon le Plan des priorités de développement de 2014 de la ville de Guelph, un peu plus de 700 logements devraient être enregistrés en 2015 dans le cadre de la mise en œuvre des plans de lotissement, un recul par rapport aux 1 500 de 2014. Il s'agit de logements intercalaires et d'unités à bâtir sur des terrains vierges de la ville. Les nombres réels enregistrés en 2014 n'ont pas encore été publiés. Comme le volume d'habitations enregistrées en 2014 est supérieur à la moyenne, on s'attend à une augmentation de la construction d'immeubles de faible hauteur en 2015, pour un total de 500 unités.

Un léger accroissement des mises en chantier de maisons individuelles est attendu en 2015 et en 2016, car la demande de cette catégorie d'habitation demeure forte. Plus de la moitié des acheteurs de maisons individuelles neuves proviennent de l'extérieur de Guelph, et surtout de la région du Grand Toronto, où les prix sont nettement plus élevés. La demande excède l'offre. La croissance des prix a avoisiné 15 % en 2014, car un nombre sensiblement plus élevé de logements coûtant plus de 400 000 $ a été achevé. Le marché de la revente étant serré, les acheteurs incapables d'y satisfaire leur quête d'habitation se tourneront vers le marché du neuf. Il n'y a pas d'accumulation d'habitations neuves achevées et invendues susceptible de ralentir la construction de maisons individuelles. Le prix moyen des logements individuels neufs s'accroîtra de plus de 8,0 % en 2015, comparativement à 2014.

La construction d'appartements ralentira en 2015 et en 2016, car le stock actuel devra être écoulé avant que de nouveaux ensembles ne soient commencés. En 2014, les mises en chantier d'appartements ont atteint leur plus haut total annuel depuis les années 1970. Cependant, plusieurs nouveaux ensembles de maisons en rangée et d'appartements sont en cours de planification. La forte ascension des prix à la fois sur les marchés du neuf et de l'existant continuera de soutenir la demande d'habitations à forte densité. En outre, la demande d'appartements est

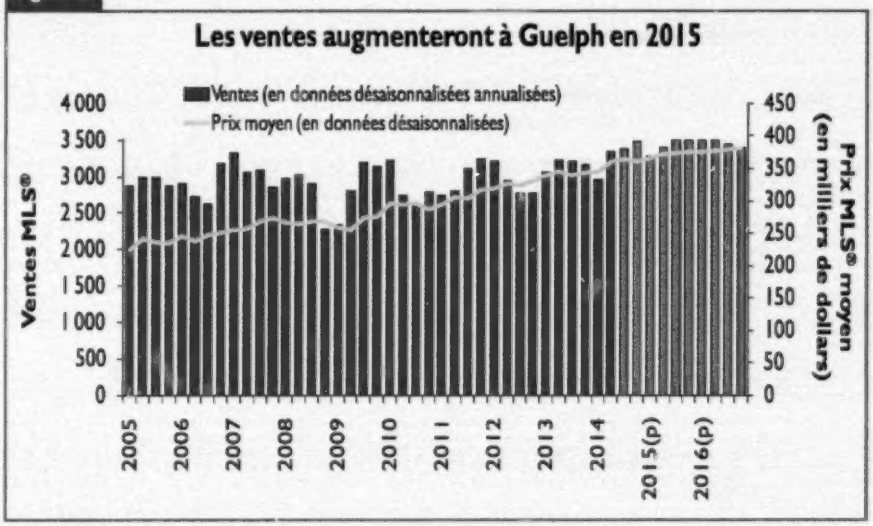
stimulée par les étudiants, les jeunes ménages et les personnes âgées. Cela encouragera les promoteurs à accroître l'offre sur le marché.

## Marché de la revente : la demande sera plus forte en 2015

Soutenues par une légère amélioration de l'emploi et de la migration, les ventes augmenteront en 2015 et en 2016; elles gagneront 4,7 % cette année et, plus modestement, 1,4 % l'an prochain. Les taux hypothécaires restant bas en 2016, la croissance de l'emploi et de la population favorisera la hausse des ventes de logements existants. La migration sera alimentée par les acheteurs de la RGT à la recherche d'habitations plus abordables. Grâce au service ferroviaire de GO Transit entre Guelph et Toronto, il est plus facile d'habiter Guelph tout en travaillant dans la RGT.

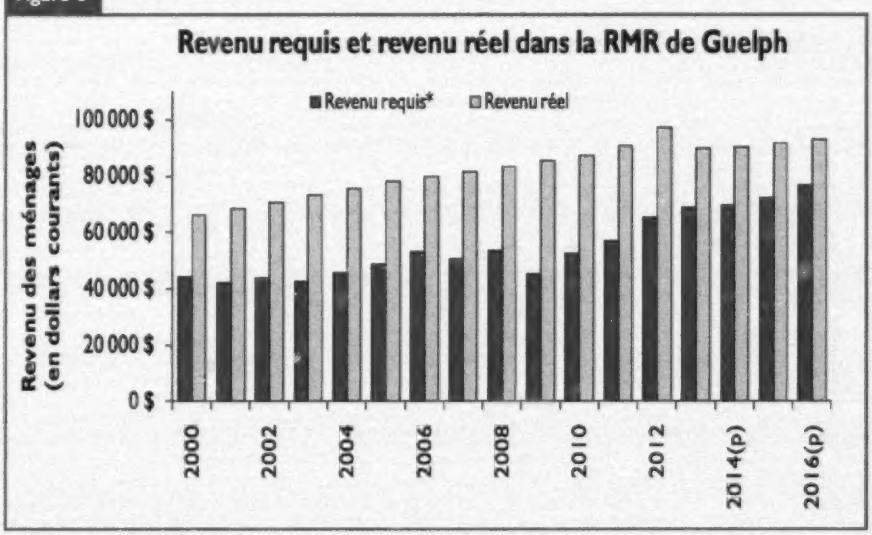
Le marché de l'existant demeurera un marché vendeur, mais la hausse des prix ne sera pas aussi importante qu'au cours des dernières années. Les habitations devraient renchérir de 3,7 % en 2015 et de 2,0 % en 2016. Les acheteurs chercheront à acquérir des logements de prix plus modeste face à l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire, qui nuira à l'abordabilité. Le revenu requis[2] pour acheter une habitation existante de prix moyen dans la RMR augmentera plus rapidement que le revenu moyen des ménages, ce qui rendra l'accession à la propriété plus coûteuse chaque année.

Figure 5




Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI) (MLS®); SCHL (prévisions)
Nota : Le nombre trimestriel des ventes est désaisonnalisé et multiplié par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les données sur les prix sont désaisonnalisées.

Figure 6




Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

[2] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

## Marché locatif : Le taux d'inoccupation montera en 2015

Le marché locatif de Guelph demeurera l'un des plus serrés de l'Ontario. Le taux d'inoccupation montera un peu : il passera de 1,2 %, en 2014, à 1,3 % cette année. Bien que la demande demeure vigoureuse, de nouveaux logements viendront grossir le parc locatif, ce qui entraînera une légère hausse du taux d'inoccupation.

L'écart entre le coût de la location et celui de la propriété se creusera. Le taux légal d'augmentation des loyers fixé par l'Ontario à 1,6 % pour 2015 sera inférieur à la croissance des prix sur le marché de la revente. Cela signifie que l'accession à la propriété sera plus difficile pour les ménages locataires, ce qui poussera le taux d'inoccupation à la baisse. La demande locative sera également soutenue par le nombre relativement stable d'étudiants et d'immigrants, de même que par l'augmentation des ménages jeunes et âgés. L'amélioration de l'emploi pour le groupe des 15 24 ans aura le même effet. D'autre part, l'achèvement d'appartements en copropriété ou locatifs accroîtra l'offre sur le marché tendu de Guelph. On y voit aussi des appartements en copropriété achetés par des investisseurs, qui les loueront à des étudiants. Cette offre accrue de logements offerts aux étudiants poussera à la hausse le taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation montera à 1,5 % en 2016. L'offre s'amplifiera du fait de l'achèvement d'un nouvel immeuble de logements locatifs et de la multiplication des appartements en copropriété mis en location. Ces nouveaux logements exerceront des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Il est prévu que les effectifs étudiants seront stables ou décroîtront légèrement. En revanche, la croissance ininterrompue de l'emploi favorisera la formation de ménages et alimentera la demande locative.

## Tendances économiques : l'emploi continue de croître

La situation de l'emploi à Guelph soutiendra la demande d'habitations. Sa progression atteindra en moyenne près de 3 % au cours des deux années. Le taux de chômage baissera, car la croissance de l'emploi dépassera l'augmentation de la population active. La construction résidentielle et non résidentielle engendrera des créations d'emplois. Les emplois dans le secteur de la fabrication sont importants pour l'économie de Guelph : ce secteur y représente plus de 20 % des emplois. Les fabricants tireront parti du raffermissement de l'économie américaine et de la dépréciation du dollar canadien. Le tiers des emplois manufacturiers de Guelph se trouvant dans le secteur des transports, son importante industrie de fabrication de pièces d'automobiles devrait poursuivre sa croissance, vu la tendance haussière des ventes des fabricants en Ontario.

Le solde migratoire de Guelph continuera de grossir, l'expansion de l'économie locale dépassant la moyenne provinciale. L'agglomération attire les ménages de la RGT à la recherche d'une habitation plus abordable. Les chiffres de la migration nette pour 2013-2014 sont encore provisoires. Toutefois, le nombre accru de mises en chantier et de ventes de logements existants en 2014 indique que le solde migratoire a été plus élevé l'an dernier, notamment en raison des migrants en provenance d'autres régions de l'Ontario.

## Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- En dépit de l'effet net positif sur le plan mondial de la baisse des cours du pétrole, la croissance mondiale a été décevante au premier trimestre. Il y a un risque de faiblesse économique mondiale prolongée et d'une croissance des prix anémique, voire négative.
- L'expansion des économies de marché émergentes (EME) pourrait décevoir. En Chine, les prévisions de croissance économique ont été révisées à la baisse, à près de 7 %.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables aux chocs défavorables. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur d'autres pans de l'économie et sur l'inflation.
- Un des facteurs de risque favorables pour nos perspectives est lié à la croissance économique aux États-Unis : si cette croissance était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

## Perspectives concernant les taux hypothécaires

### Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

| Taux hypothécaires | | |
|---|---|---|
| 1 an | T1 2015 | 2,97 |
| | Changement de 2014 T1 | -0,17 |
| | 2014 | 3,14 |
| | 2015 (P) | 2,30 - 3,50 |
| | 2016 (P) | 2,40 - 4,00 |
| 5 ans | T1 2015 | 4,76 |
| | Changement de 2014 T1 | -0,40 |
| | 2014 | 4,88 |
| | 2015 (P) | 4,00 - 5,50 |
| | 2016 (P) | 4,20 - 6,20 |

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1 trimestre de 2015

## Résumé des prévisions
## RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo
## Printemps 2015

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015(P) | Var. en % | 2016(P) | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 871 | 690 | 869 | 925 | 6,4 | 875 | -5,4 |
| Logements collectifs | 2 029 | 1 150 | 3 581 | 2 000 | -44,1 | 2 000 | 0,0 |
| Jumelés | 42 | 28 | 40 | 50 | 25,0 | 50 | 0,0 |
| Maisons en rangée | 431 | 315 | 484 | 450 | -7,0 | 450 | 0,0 |
| Appartements | 1 556 | 807 | 3 057 | 1 500 | -50,9 | 1 500 | 0,0 |
| Tous types de logement confondus | 2 900 | 1 840 | 4 450 | 2 925 | -34,3 | 2 875 | -1,7 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 434 415 | 481 687 | 455 683 | 470 000 | 3,1 | 475 000 | 1,1 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 405 860 | 430 000 | 425 415 | 430 000 | 1,1 | 434 000 | 0,9 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 2,9 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | - | 0,5 | - |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 6 314 | 6 467 | 6 646 | 6 800 | 2,3 | 6 900 | 1,5 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 11 433 | 11 234 | 11 502 | 11 600 | 0,9 | 11 700 | 0,9 |
| Inscriptions en vigueur MLS® | 2 196 | 2 362 | 2 108 | 2 140 | 1,5 | 2 160 | 0,9 |
| Prix MLS® moyen ($) | 312 418 | 324 604 | 337 806 | 344 000 | 1,8 | 350 000 | 1,7 |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 2,6 | 2,9 | 2,3 | 2,7 | 0,4 | 2,5 | -0,2 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 908 | 952 | 975 | 990 | 1,5 | 1 010 | 2,0 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 3,17 | 3,08 | 3,14 | 2,30 - 3,50 | - | 2,40 - 4,00 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,27 | 5,24 | 4,88 | 4,00 - 5,50 | - | 4,20 - 6,20 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 271 600 | 278 900 | 283 100 | 289 000 | 2,1 | 294 000 | 1,7 |
| Croissance de l'emploi (%) | 0,4 | 2,7 | 1,5 | 2,1 | - | 1,7 | - |
| Taux de chômage (%) | 6,6 | 6,9 | 6,4 | 5,9 | - | 5,5 | - |
| Migration nette | 3 121 | 1 437 | 1 099 | 1 600 | 45,6 | 1 800 | 12,5 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

| Résumé des prévisions<br>RMR de Guelph<br>Printemps 2015 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015(P) | Var. en % | 2016(P) | Var. en % |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 275 | 198 | 204 | 220 | 7,8 | 225 | 2,3 |
| Logements collectifs | 456 | 692 | 860 | 730 | -15,1 | 750 | 2,7 |
| Jumelés | 44 | 82 | 54 | 80 | 48,1 | 80 | 0,0 |
| Maisons en rangée | 210 | 179 | 161 | 200 | 24,2 | 220 | 10,0 |
| Appartements | 202 | 431 | 645 | 450 | -30,2 | 450 | 0,0 |
| Tous types de logement confondus | 731 | 890 | 1 064 | 950 | -10,7 | 975 | 2,6 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 436 385 | 457 859 | 526 385 | 570 000 | 8,3 | 590 000 | 3,5 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 404 350 | 418 216 | 460 000 | 480 000 | 4,3 | 490 000 | 2,1 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont) | 4,1 | 2,1 | 1,7 | s.o. | - | s.o. | - |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 2 929 | 3 164 | 3 295 | 3 450 | 4,7 | 3 500 | 1,4 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 4 478 | 4 796 | 4 929 | 5 200 | 5,5 | 5 300 | 1,9 |
| Prix MLS® moyen ($) | 325 554 | 343 564 | 358 583 | 372 000 | 3,7 | 379 000 | 1,9 |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 1,4 | 1,9 | 1,2 | 1,3 | 0,1 | 1,5 | 0,2 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 941 | 957 | 988 | 1 000 | 1,2 | 1 025 | 2,5 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 3,17 | 3,08 | 3,14 | 2,30 - 3,50 | - | 2,40 - 4,00 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,27 | 5,24 | 4,88 | 4,00 - 5,50 | - | 4,20 - 6,20 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 83 900 | 79 800 | 81 800 | 85 000 | 3,9 | 87 000 | 2,4 |
| Croissance de l'emploi (%) | 2,3 | -4,9 | 2,5 | 3,9 | - | 2,4 | - |
| Taux de chômage (%) | 5,3 | 6,6 | 6,2 | 5,3 | - | 4,9 | - |
| Migration nette | 1 755 | 879 | 802 | 900 | 12,2 | 950 | 5,6 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
** Variation supérieure à 200 %
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.**

**En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.**

**Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.**

**Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).**

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.**

**La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.**

**Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.**

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

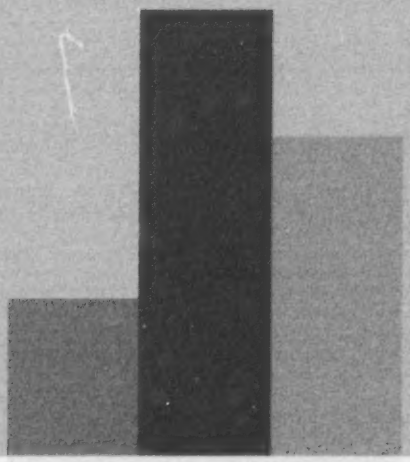
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64325_2015_B01